Deutscher Bundestag **Drucksache 18/8378**

18. Wahlperiode 10.05.2016

Antwort
der Bundesregierung

auf die Kleine Anfrage der Abgeordneten Dr. Axel Troost, Klaus Ernst, Caren Lay, weiterer Abgeordneter und der Fraktion DIE LINKE.
– Drucksache 18/8189 –

Förderung des Mietwohnungsneubaus mittels steuerlicher Sonderabschreibungen

Vorbemerkung der Fragesteller

Mit dem Entwurf eines Gesetzes zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus (Bundestagsdrucksache 18/7736) verfolgt die Bundesregierung das Ziel, in Gebieten mit angespannter Wohnungslage durch den Neubau von Mietwohnungen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum auszuweiten. Zu diesem Zweck soll durch die Einführung eines neuen § 7b des Einkommensteuergesetzes (EStG) ermöglicht werden, eine auf drei Jahre begrenzte Sonderabschreibung auf die Gebäude vorzunehmen. Konkret sieht die Regelung vor, dass in den ersten beiden Jahren der Anschaffung oder Herstellung bis zu 10 Prozent, im darauffolgenden Jahr maximal weitere 9 Prozent der Bemessungsgrundlage zusätzlich zur regulären linearen Abschreibung in Höhe von 2 Prozent pro Jahr geltend gemacht werden können. Die Bemessungsgrundlage bezieht sich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten und ist begrenzt auf maximal 2 000 Euro je m^2 Wohnfläche. Zum Zwecke einer zielgerichteten Förderung ist eine Kappungsgrenze vorgesehen. Danach kann die Begünstigung nur in Anspruch genommen werden, wenn die Anschaffungs- oder Herstellungskosten nicht mehr als 3 000 Euro je m^2 Wohnfläche betragen. Weiterhin besteht eine zehnjährige Bindung zur entgeltlichen Nutzung als Mietwohnung. Die Regelung richtet sich sowohl an private als auch institutionelle Investoren.

Diese indirekte Subvention zur Förderung des Mietwohnungsneubaus wird im Gesetzentwurf von der Bundesregierung als alternativlos bezeichnet. Es bleibt offen, aus welchen Gründen direkte Subventionen, z. B. in Form von Investitionszulagen, auf ihre Eignung zur Erreichung des angestrebten Ziels nicht geprüft worden sind. So profitieren z. B. steuerbefreite Wohnungsbaugenossenschaften überhaupt nicht von der steuerlichen Subvention. Auch enthält der Gesetzentwurf keine Aussagen, mit wie vielen neuen Mietwohnungen die Bundesregierung durch die Maßnahme rechnet. Es ist damit ungeklärt, inwieweit die Neuregelung überhaupt einen Beitrag zur Entspannung auf dem Mietwohnungsmarkt leisten kann oder ob die Neuregelung nur zu Mitnahmeeffekten führt. Nicht zuletzt die Änderungsvorschläge der Länder (Bundestagsdrucksache 18/8044) weisen darauf hin, dass die geplante Neuregelung nur schwer zu administrieren und zudem gestaltungsanfällig ist.

Die Antwort wurde namens der Bundesregierung mit Schreiben des Bundesministeriums der Finanzen vom 6. Mai 2016 übermittelt.

Die Drucksache enthält zusätzlich – in kleinerer Schrifttype – den Fragetext.

Vorbemerkung der Bundesregierung

Der Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus beruht auf der gemeinsamen Entscheidung der Bundeskanzlerin und der Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder während der Besprechung am 3. Dezember 2015 zur Schaffung einer steuerlichen Abschreibungsregelung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage.

Es wurde bewusst eine „schlanke“ Regelung geschaffen, die möglichst wenig administrativen Aufwand hervorruft, um damit für die potentiellen privaten Investoren einen möglichst hohen Anreiz zu setzen, sich schnell für die dringend benötigten Investitionen zur Schaffung neuen zusätzlichen Wohnraums zu entscheiden. Auch haben sich die Länder bereit erklärt, ihren Finanzierungsanteil entsprechend des Einkommensteuerschlüssels zu übernehmen.

Neben dieser steuerlichen Maßnahme hat das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ein Zehn-Punkte-Programm vorgelegt, mit dem weitere wichtige Maßnahmen zur Verbesserung des Mietwohnungsbaus umgesetzt werden sollen.

Darüber hinaus ist es Aufgabe der Länder, direkte Fördermaßnahmen zu ergreifen, die z. B. unmittelbar dem sozialen Wohnungsbau oder nicht steuerbelasteten öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften und -genossenschaften zu Gute kommen. Insoweit ist die Sonderabschreibung immer als flankierende – ergänzende – Maßnahme zu verstehen.

1. Inwieweit existierten in der Vergangenheit ähnliche indirekte Förderinstrumente im Einkommensteuergesetz, die vergleichbar mit der nun beabsichtigten Sonderabschreibung nach § 7b EStG des Gesetzentwurfs sind (bitte darstellen)?

Nach dem ehemaligen § 7b EStG konnten bis 1986 für selbstgenutztes Wohneigentum im Rahmen einer pauschalierten Nutzungswertbesteuerung erhöhte Absetzungen in Anspruch genommen werden. Bei Bauanträgen ab dem 28. Februar 1989 und einer Fertigstellung bis zum 1. Januar 1996 ermöglichten der ehemalige § 7k EStG Sonderabschreibungen für den sozialen Wohnungsbau und zeitgleich der ehemalige § 7c erhöhte Absetzungen für Baumaßnahmen an Gebäuden zur Schaffung neuer Mietwohnungen.

2. Warum befürwortet die Bundesregierung zur Förderung des Neubaus von Mietwohnungen eine indirekte Steuersubvention gegenüber einer direkten Förderung (bitte die Vorteile einer indirekten Förderung gegenüber einer direkten Förderung darstellen)?

Eine direkte Förderung z. B. mit einer Investitionszulage wurde im Vorfeld der Erstellung des Gesetzentwurfs mit den Ländern diskutiert, fand aber keine Mehrheit. Die finanziellen Auswirkungen einer Förderung durch eine indirekte Steuersubvention wie z. B. eine Sonderabschreibung sind temporär, da sie sich durch die späteren geringeren Abschreibungen wieder ausgleichen. Bei einer direkten Förderung mit einer Zulage wären hingegen höhere Steuerausfälle zu erwarten, da die direkte Förderung gewinnunabhängig wirkt und die dafür eingesetzten Mittel nicht regenerierbar sind.

3. Wie quantifiziert die Bundesregierung den Begriff „preiswerter (Miet-)Wohnungsneubau“ unter Abschnitt A „Problem und Ziel“ des Gesetzentwurfs (bitte begründen)?

Für den Begriff „preiswert“ gibt es keine einheitliche Definition. Die Wohnungsmärkte sind sehr unterschiedlich. In den Großstädten mit angespannten Wohnungsmärkten und hohem Mietenniveau sind Mieterinnen und Mieter mit höheren Wohnkosten belastet als in Orten mit entspanntem Wohnungsmarkt. Daher kann es auch keine bundesweit einheitlichen Maßstäbe für preiswerten Mietwohnungsneubau geben.

4. Welche empirischen Erkenntnisse hat die Bundesregierung für die unter Abschnitt A „Problem und Ziel“ genannte Aussage des Gesetzentwurfs, dass für immer mehr Haushalte die Schwierigkeit besteht, eine bezahlbare Wohnung zu finden (bitte begründen)?

Dies zeigt sich in erster Linie an der Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten. Diese sind seit 2010 deutschlandweit jährlich um 3,3 Prozent gestiegen. Dabei wiesen Großstädte wie z. B. Berlin, München und Stuttgart sowie Universitätsstädte wie z. B. Würzburg, Ingolstadt und Göttingen deutlich höhere Mietsteigerungen auf. Von einer solchen Entwicklung sind vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen betroffen. Die aktuelle Entwicklung zeigt sich besonders bei der Wohnkostenbelastung der armutsgefährdeten Haushalte. Sie hat sich bezogen auf das Einkommen von 35,1 Prozent (2010) auf 43,1 Prozent (2014) erhöht (siehe ausführlichen Wohngeld- und Mietenbericht 2014, Bundestagsdrucksache 18/6540).

5. Aus welchen Gründen wurde nicht eine alternative direkte Förderung unter Abschnitt C „Alternativen“ des Gesetzentwurfs diskutiert und erörtert?

Die Bundeskanzlerin und die Regierungschefinnen und Regierungschefs der Länder haben am 3. Dezember 2015 die Bundesregierung beauftragt, einen Gesetzentwurf zu einer steuerlichen Abschreibungsregelung zur Förderung des Mietwohnungsneubaus in Gebieten mit angespannter Wohnungslage zu erarbeiten.

6. Welche Anzahl von zusätzlichen Mietwohnungsneubauten und welche Anzahl von zusätzlichen Mietwohnungen ist nach Ansicht der Bundesregierung in den Jahren 2016 bis 2022 erforderlich, damit die unter Abschnitt A „Problem und Ziel“ des Gesetzentwurfs festgestellte angespannte Wohnungslage beseitigt wird (bitte begründen und die empirischen Erkenntnisse darstellen)?

Die im Mai 2015 veröffentlichte Wohnungsmarktprognose 2030 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) prognostizierte einen Wohnungsneubaubedarf bis 2020 von rund 270 000 neuen Wohnungen pro Jahr. Durch den zusätzlichen Bedarf aufgrund der erhöhten Zuwanderung und dem Flüchtlingszuzug ist für die nächsten Jahre von einem Bedarf von mindestens 350 000 neuen Wohnungen pro Jahr auszugehen. Derzeit macht der Mietwohnungsneubau laut Berechnungen der Bundesregierung auf Basis der amtlichen Statistik etwas mehr als die Hälfte der Baugenehmigungen aus. Dieser Anteil dürfte aufgrund der Sonderabschreibung zunehmen.

7. Wie quantifiziert die Bundesregierung die Begriffe „unteres und mittleres Mietpreissegment“ unter Abschnitt E.1 „Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger“ des Gesetzentwurfs (bitte begründen)?

Es geht um Mietwohnungen, deren Miete sich Haushalte mit geringeren und mittleren Einkommen – gegebenenfalls auch mit Unterstützung durch das Wohngeld und die Übernahme der Kosten der Unterkunft und Heizung im Rahmen der Grundsicherung – leisten können.

8. Kann die Bundesregierung ausschließen, dass die beabsichtigte Förderung nach § 7b EStG des Gesetzentwurfs einen Kannibalisierungseffekt in dem Sinne bewirkt, dass die Schaffung von neuem Mietwohnraum zu Lasten des sozialen Wohnungsbaus geht (bitte begründen)?

Der soziale Mietwohnungsbau wird genauso wie der frei finanzierte Mietwohnungsbau durch die Sonderabschreibung gefördert. Deshalb gibt es keinen Kannibalisierungseffekt.

9. Mit wie vielen neuen Mietwohnungen rechnet die Bundesregierung durch die Einführung der Sonderabschreibung in den Jahren 2016 bis 2022 (bitte die Anzahl der Mietwohnungen, der Abschreibungsobjekte, der neu geschaffenen Wohnungsfläche insgesamt, differenziert nach Bundesländern und Jahren angeben sowie die Berechnung erläutern)?

Die Bundesregierung rechnet durch die Einführung der Sonderabschreibung mit folgender Anzahl an geförderten Mietwohnungen nach ihrem Zeitpunkt der Fertigstellung:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
9.000	65.000	101.000	112.000	55.000	10.000	0	352.000

Bei den Berechnungen wurde von folgender Verteilung der Fertigstellungszeitpunkte nach dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige ausgegangen:

- 10 Prozent im Antragjahr,
- 60 Prozent im ersten Folgejahr und
- 30 Prozent im zweiten Folgejahr.

Bei den Berechnungen wurde eine durchschnittliche Wohnfläche von 100 m² unterstellt, was einer geschaffenen Wohnfläche von 35 Mio. m² Wohnfläche entspricht. Angaben zur Zahl der geförderten Mietwohnungen nach Ländern liegen nicht vor.

10. Auf welche empirischen Erkenntnisse erstreckt sich die unter Frage 9 genannte Wirkungsweise der Sonderabschreibung (bitte begründen)?

Die Bundesregierung hat auf Basis der Bautätigkeit und der Baugenehmigungen der vergangenen Jahre, von Prognosen der Wirtschaftsforschungsinstitute sowie der BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030 eine Prognose der Baugenehmigungen im Fördergebiet im Förderzeitraum 2016 bis 2018 mit und ohne Sonderabschreibung erstellt.

11. Mit wie vielen neuen Mietwohnungen rechnet die Bundesregierung durch die Einführung der Sonderabschreibung in den Jahren 2016 bis 2022 unter Beachtung der Förderungsgrenzen nach den Vorschlägen der Länder auf Bundestagsdrucksache 18/8044 (bitte die Anzahl der Mietwohnungen, der Abschreibungsobjekte, der neu geschaffenen Wohnungsfläche insgesamt, differenziert nach Bundesländern und Jahren angeben sowie die Berechnung erläutern)?

Die Bundesregierung rechnet durch die Einführung der Sonderabschreibung unter Herabsenkung der Baukostenobergrenze und der förderfähigen Bemessungsgrundlage mit folgender Anzahl an geförderten Mietwohnungen nach ihrem Zeitpunkt der Fertigstellung:

2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Summe
8.000	58.000	90.000	99.000	49.000	9.000	-	313.000

Für die Berechnung der Fallzahlen wurde – wie auf Bundestagsdrucksache 18/8044 vorgeschlagen – eine Baukostenobergrenze von 2 600 Euro je m² Wohnfläche und eine förderfähige Bemessungsgrundlage von höchstens 1 800 Euro je m² Wohnfläche berücksichtigt.

Bei den Berechnungen wurde von folgender Verteilung der Fertigstellungszeitpunkte nach dem Bauantrag bzw. der Bauanzeige ausgegangen:

- 10 Prozent im Antragjahr,
- 60 Prozent im ersten Folgejahr und
- 30 Prozent im zweiten Folgejahr.

Bei den Berechnungen wurde eine durchschnittliche Wohnfläche von 100 m² unterstellt, was einer geschaffenen Wohnfläche von 31 Mio. m² Wohnfläche entspricht. Angaben zur Zahl der geförderten Mietwohnungen nach Ländern liegen nicht vor.

12. Welche fiskalischen Mindereinnahmen ergeben sich aus der befristeten Einführung der geplanten Sonderabschreibung nach § 7b EStG des Gesetzentwurfs in den Jahren 2016 bis 2030 (bitte differenziert nach Jahren, Gebietskörperschaften und Steuerarten angeben)?

Die finanziellen Auswirkungen der Sonderabschreibung nach § 7b EStG-E können für die Jahre 2016 bis 2030 der beigefügten Anlage entnommen werden.

13. Mit welchem Erfüllungsaufwand rechnet die Bundesregierung für die Wirtschaft und die steuerpflichtigen Personen in den Jahren 2016 bis 2022 durch die Inanspruchnahme des § 7b EStG des Gesetzentwurfs (bitte die Anzahl an betroffenen Personen angeben)?

Auf die Ausführungen im Gesetzentwurf in den Abschnitten E.1 und E.2 wird verwiesen.

14. Welche empirischen Erkenntnisse hat die Bundesregierung über die Höhe der Herstellungskosten von Wohnimmobilien in den Jahren 2010 bis 2015 (bitte differenziert nach Jahren angeben und unter gesondertem Ausweis der Kosten, die auf Grund und Boden entfallen)?

Es gibt keine amtliche Statistik, die die Baukosten systematisch erfasst. Eine Zeitreihe mit Herstellungskosten von Wohnimmobilien in den Jahren 2010 bis 2015

in Jahresschritten liegt nicht vor. Daher wurden im Rahmen der Arbeiten zur Baukostensenkungskommission verschiedene Auswertungen zur Höhe von Baukosten durchgeführt und analysiert.

Zu den Herstellungskosten gehören die Baukostengruppen 300 bis 700 des Baukosteninformationszentrums Deutscher Architektenkammern (BKI):

- 300 Bauwerk, Baukonstruktion,
- 400 Bauwerk, technische Anlagen,
- 500 Außenanlagen,
- 600 Ausstattung und Kunstwerke,
- 700 Baunebenkosten.

Eine Auswertung von Baukosten aus der Perspektive von Bauherren und Investoren mithilfe des BKI-Kostenplaners ergab für 33 Mehrfamilienhäuser im mittleren Standard eine Steigerung der Kostengruppen 300 und 400 um jährlich 4,5 Prozent zwischen 1999 und 2014. Von 2002 bis 2013 stiegen die Kosten pro m² Wohnfläche von 1 170 Euro auf 1 840 Euro. Dabei bestehen große regionale Unterschiede. Der Baukostenindex des Statistischen Bundesamts kommt zwischen 1999 und 2014 nur auf eine Steigerung von jährlich 2,1 Prozent, weil hier Qualitätssteigerungen herausgerechnet werden. Die Kostengruppe 500 hängt im besonderen Maße von den jeweiligen Bedingungen des konkreten Bauvorhabens ab und schwankt sehr stark. Die Kosten lagen 2014 in einer Größenordnung von 70 bis 210 Euro je m² Wohnfläche. In der Kostengruppe 600 fallen in der Regel nur geringe Kosten an.

Baunebenkosten der Kostengruppe 700 werden in der Regel in Abhängigkeit von den Kosten der Gruppen 300 und 400 ausgewiesen, weil sie in einem unmittelbaren Zusammenhang stehen. Sie bewegen sich in einer Spanne von rund 18 bis 24 Prozent der Summe der Kosten in den Gruppen 300 und 400. Kosten, die auf Grund und Boden entfallen, gehören nicht zu den Herstellungskosten und fallen daher nicht in die Bemessungsgrundlage der Sonderabschreibung.

15. Stimmt die Bundesregierung der Auffassung des Bundesrates (Nummer 1 auf Bundestagsdrucksache 18/8044) zu, dass nicht steuerbelastete öffentliche Wohnungsbaugesellschaften und Vermietungsgenossenschaften an der vorgesehenen Sonderabschreibung regelmäßig nicht partizipieren (bitte begründen)?

Die Bundesregierung stimmt dieser Auffassung zu. Eine steuerliche Förderung mittels Sonderabschreibung wirkt nur, soweit auch eine Verringerung der Steuerlasten beim jeweiligen Unternehmen/Investor tatsächlich eintritt.

16. Inwieweit befürwortet die Bundesregierung den Einsatz von zusätzlichen Förderinstrumenten, damit auch nicht steuerbelastete Haushalte und Körperschaften einen Anreiz zur Schaffung von neuem Wohnraum erhalten (bitte begründen)?

Auf die Vorbemerkung der Bundesregierung wird verwiesen.

17. Inwieweit befürwortet die Bundesregierung eine Ausweitung der beabsichtigten Förderung auch auf neu geschaffenen Wohnraum zur eigenen Nutzung (bitte begründen)?

Um die Systematik des heutigen Einkommensteuerrechts nicht zu durchbrechen, sollte von einer Einführung einer besonderen Abschreibungsvorschrift für selbstgenutzte Immobilien abgesehen werden. Nach den geltenden gesetzlichen Regelungen können für im privaten Bereich angeschaffte Wirtschaftsgüter, die der privaten Lebensführung und damit nicht der Erzielung von Einkünften dienen, keine steuerlichen Abschreibungen vorgenommen werden.

18. Wie kann durch die Finanzverwaltung überprüft werden, dass der neu geschaffene Wohnraum nach § 7b Absatz 2 EStG des Gesetzentwurfs mindestens zehn Jahre nach der Anschaffung oder der Herstellung zur entgeltlichen Überlassung zu Wohnzwecken genutzt wird, insbesondere in Fällen einer zwischenzeitlichen Veräußerung (bitte begründen)?

Der Nachweis erfolgt am Ende des zehnjährigen Nutzungszeitraums durch eine Abfrage im Rahmen der Veranlagung zur Einkommensteuer bzw. Körperschaftsteuer. Im Fall einer Veräußerung hat der Begünstigte für diesen Nachweis Sorge zu tragen.

19. Wie ermitteln sich die in § 7b Absatz 5 EStG des Gesetzentwurfs genannten Anschaffungs- und Herstellungskosten (bitte begründen)?

20. Inwieweit sind nachträgliche Anschaffungs- und Herstellungskosten bei der Förderobergrenze und der Bemessungsgrundlage zu berücksichtigen (bitte begründen)?

Die Fragen 19 und 20 werden zusammen beantwortet.

§ 7b Absatz 5 EStG-E bezieht sich ausschließlich auf die Anschaffungs- oder Herstellungskosten der begünstigten Investition. Es gelten dieselben Grundsätze wie bei der Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die lineare Abschreibung. Im Falle einer Anschaffung sind die Anschaffungskosten ggf. mittels einer Kaufpreisaufteilung in einen Grund- und Bodenanteil sowie einen Gebäudeanteil aufzuteilen. Für die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten gelten § 255 des Handelsgesetzbuchs und die für die Einkommensbesteuerung maßgebenden Grundsätze. Danach sind in die Ermittlung der auf ein Gebäude entfallenden Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten daher auch Anschaffungsnebenkosten sowie nachträglich anfallende Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einzubeziehen.

21. Inwieweit erfasst die Förderung nach § 7b EStG des Gesetzentwurfs auch bisher gewerblich genutzte Objekte, die in Mietwohnungen umgebaut oder umgewandelt werden (bitte begründen)?

22. Inwieweit erfasst die Förderung nach § 7b EStG des Gesetzentwurfs auch den Um- oder Ausbau bisher fremdvermieteter Objekte (bitte begründen)?

Die Fragen 21 und 22 werden zusammen beantwortet.

Ausbau-/Umbau- bzw. Umwidmungsmaßnahmen werden durch den Gesetzentwurf nicht erfasst. Es wurde bewusst eine „schlanke“ Regelung geschaffen, die möglichst wenig administrativen Aufwand hervorruft.

23. Nach welchen Grundsätzen ist die in § 7b Absatz 5 EStG des Gesetzentwurfs genannte Wohnfläche zu ermitteln, und wie ist hierbei sichergestellt, dass die Berechnung innerhalb der Länder einheitlich vollzogen wird (bitte begründen)?

Die Ermittlung der begünstigten Wohnfläche erfolgt nach den einheitlichen Maßstäben der Wohnflächenverordnung. Die einheitliche Anwendung soll im Verwaltungswege sichergestellt werden.

24. Inwieweit kann ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigte Neuregelung durch Mietverträge zwischen nahen Angehörigen zu nicht marktüblichen Mietpreisen missbräuchlich im Sinne des Gesetzeszwecks ausgenutzt wird (bitte begründen)?

Mietverträge zwischen nahen Angehörigen werden steuerlich nur anerkannt, soweit sie einem Fremdvergleich standhalten. Beträgt das Entgelt für die Überlassung einer Wohnung weniger als 66 Prozent der ortsüblichen Marktmiete, so ist die Nutzungsüberlassung in einen entgeltlichen und einen unentgeltlichen Teil aufzuteilen. Die mit der Vermietung zusammenhängenden Aufwendungen sind nur anteilig im Rahmen der entgeltlichen Nutzungsüberlassung als Werbungskosten abzugsfähig (§ 21 Absatz 2 EStG). Dies gilt auch für die im Gesetzentwurf geplante Sonderabschreibung.

25. In welchem Umfang entfällt nachträglich die gewährte Sonderabschreibung, wenn sich nach Anschaffung oder Herstellung die ursprünglich ermittelte Wohnfläche innerhalb der Zehn-Jahres-Frist, z. B. durch Umwidmungen der Nutzung, verringert (bitte begründen)?

Der Bundesrat hat in seiner Stellungnahme vom 18. März 2016 (Bundesratsdrucksache 67/16 (Beschluss)) gefordert, dass ein Verstoß gegen die Nutzungsvoraussetzungen zur Rückgängigmachung der in Anspruch genommenen Sonderabschreibungen führen soll. Die Bundesregierung unterstützt diese Forderung, soweit die Rückgängigmachung nur für den Teil der geförderten Wohnfläche erfolgt, für den die Nutzungsvoraussetzungen nicht eingehalten worden sind.

26. In welchen Ländern wurden noch keine Rechtsverordnungen erlassen, die nach den §§ 556d, 558 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angespannte Wohnungsmärkte bzw. Gebiete mit abgesenkter Kappungsgrenze ausweisen, und inwieweit geht in diesen Ländern die beabsichtigte Förderung ins Leere (bitte begründen)?

In Mecklenburg-Vorpommern, Saarland und Sachsen-Anhalt wurden bisher keine entsprechenden Rechtsverordnungen erlassen. Dabei handelt es sich mit Ausnahme von Teilen der Ostseeküste von Mecklenburg-Vorpommern um entspannte Wohnungsmärkte. Drei Küstengemeinden in Mecklenburg-Vorpommern (Bad Doberan, Rostock und Greifswald) mit überdurchschnittlichem Mietenniveau (Mietenstufe IV des Wohngelds) profitieren von der Sonderabschreibung. Niedersachsen will laut Regierungserklärung vom März 2016 Mitte des Jahres eine entsprechende Rechtsverordnung erlassen. 24 Gemeinden und der Landkreis Harburg liegen aufgrund ihrer Mietenstufe bereits im Fördergebiet.

27. Inwieweit wurde bei der Europäischen Kommission um beihilferechtliche Genehmigung gebeten, und wie ist diesbezüglich der Sachstand?

Die Bundesregierung hat die Regelung bei der Europäischen Kommission aus Gründen der Rechtssicherheit angemeldet. Das Verfahren ist noch nicht abgeschlossen.

28. Stimmt die Bundesregierung der Auffassung zu, dass infolge regionaler Unterschiede zwischen den Ländern, u. a. auch durch unterschiedliche Steuersätze bei der Grunderwerbsteuer, die Herstellungskosten für neue Wohnimmobilien sehr stark schwanken, so dass eine einheitliche Förderobergrenze, wie sie jetzt in § 7b EStG des Gesetzentwurfs beabsichtigt wird, zu keiner sachgerechten und zielgerichteten Förderung führt (bitte begründen)?

Eine einheitliche Förderobergrenze (förderfähige Bemessungsgrundlage) ist sinnvoll. Sie trägt dazu bei, die Förderung zielgenau auf Investoren auszurichten, die sich im preiswerten (Miet-)Wohnungsmarkt engagieren. Bei der Ausgestaltung der Regelung ist berücksichtigt worden, dass die Baukosten regional unterschiedlich ausfallen. Daher sieht der Gesetzentwurf nicht nur eine Förderobergrenze für die Bemessungsgrundlage vor, sondern auch eine höhere absolute Baukostenobergrenze, bei deren Überschreitung die Förderung insgesamt entfällt. Damit wird ein Toleranzspielraum geschaffen, der unter anderem auch den regional unterschiedlichen Baukosten Rechnung trägt (vgl. Gesetzesbegründung zu § 7b Absatz 3 EStG-E). Diese Lösung ist rechtssicherer und für die Beteiligten in der Praxis einfacher zu handhaben als regional unterschiedliche Grenzen.

29. Inwieweit befürwortet die Bundesregierung die Förderung nach § 7b EStG an eine Mietpreisobergrenze zu koppeln, um dadurch einen zielgerichteten Mietwohnungsneubau für mittlere und untere Einkommensgruppen zu bewirken (bitte begründen)?

Die Bundesregierung lehnt die Einführung einer Sozialbindung wie z. B. die Begrenzung der Miethöhe ab. Solche Regelungen würden zu extrem hohem Verwaltungsaufwand über den gesamten Bindungszeitraum sowohl für die Bürgerinnen und Bürger und die Unternehmen als auch für die Verwaltung führen und stünden zudem in keinem angemessenen Verhältnis zu den Vorteilen der Förderung. Die Fördererwartung des aufgehobenen § 7k EStG, der eine Sozialbindung als Tatbestandsvoraussetzung hatte, wurde bei weitem nicht erreicht.

Anlage zu Frage 12

Finanzielle Auswirkungen einer Sonderabschreibung nach § 7b EStG

- für Mietwohngebäude

Kappungsgrenze 2.000 € /m²

Toleranzbereich 2.000 € /m² bis 3.000 € /m²

Fördergebiet umfasst Gebiete mit Mietenstufen IV bis VI
Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten gemäß § 556d Absatz 2 BGB
Gebiete mit Kappungsgrenze gemäß § 558 Absatz 3 Satz 3 BGB

Angaben in Mio. €

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
ESt	0	-20	-160	-455	-795	-890	-660	-305	-45	45	55	55	55	55	55
GewSt	0	-5	-35	-95	-165	-185	-140	-65	-10	10	10	10	10	10	10
KSt	0	-5	-35	-105	-180	-200	-150	-70	-10	10	15	15	15	15	15
Soli	0	0	-10	-30	-55	-60	-45	-20	-5	5	5	5	5	5	5
Summe	**0**	**-30**	**-240**	**-685**	**-1.195**	**-1.335**	**-995**	**-460**	**-70**	**70**	**85**	**85**	**85**	**85**	**85**
davon															
Bund	**0**	**-10**	**-100**	**-280**	**-485**	**-545**	**-405**	**-185**	**-30**	**25**	**35**	**35**	**35**	**35**	**35**
Länder	**0**	**-10**	**-90**	**-260**	**-450**	**-500**	**-375**	**-170**	**-25**	**25**	**30**	**30**	**30**	**30**	**30**
Gemeinden	**0**	**-10**	**-50**	**-145**	**-260**	**-290**	**-215**	**-105**	**-15**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**	**20**



Satz: Satzweiss.com Print, Web, Software GmbH, Mainzer Straße 116, 66121 Saarbrücken, www.satzweiss.com
Druck: Printsystem GmbH, Schafwäsche 1-3, 71296 Heimsheim, www.printsystem.de
Vertrieb: Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln, Telefon (02 21) 97 66 83 40, Fax (02 21) 97 66 83 44, www.betrifft-gesetze.de
ISSN 0722-8333